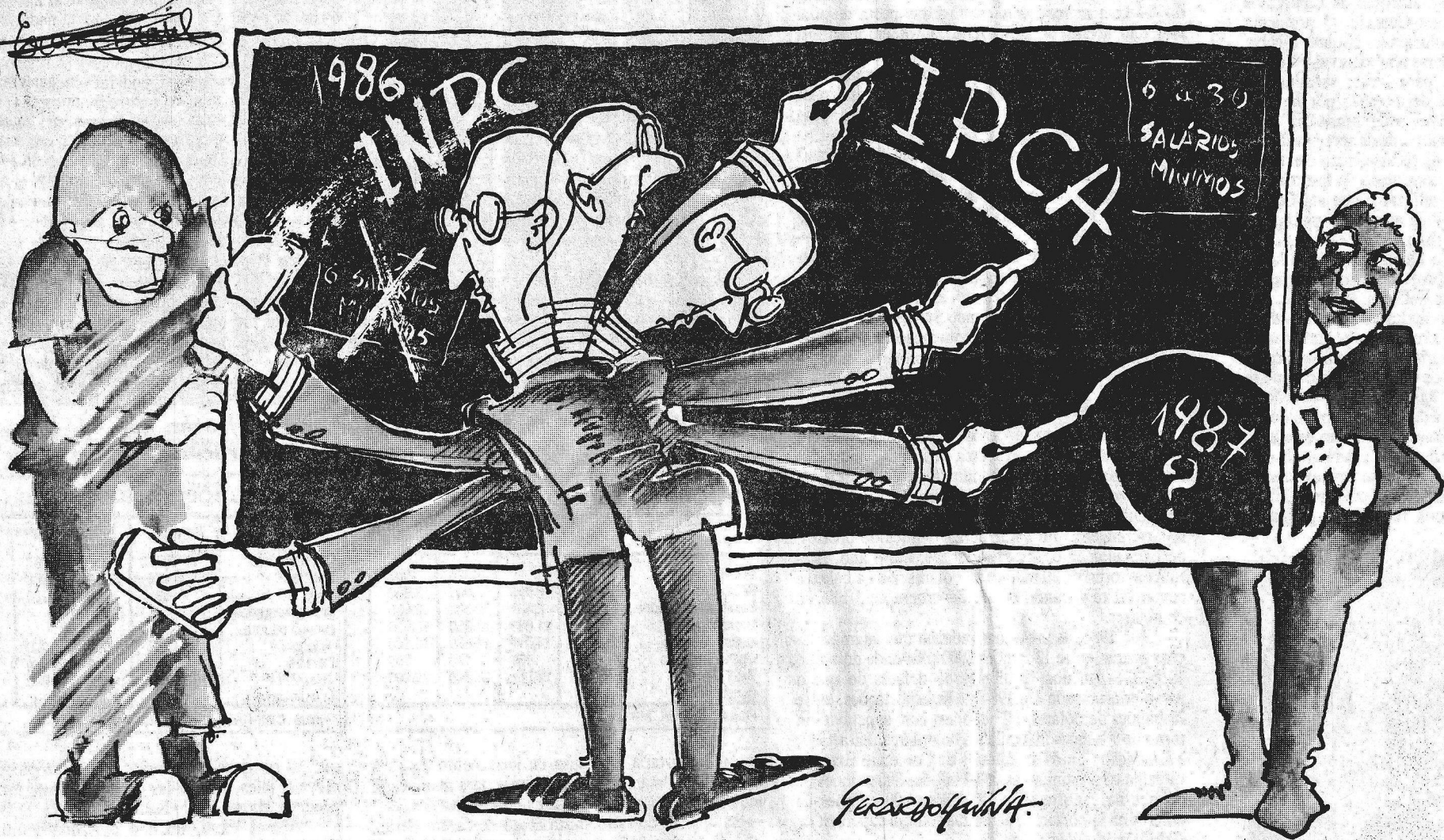


Dinheiro Vivo

Nunca se manipulou tantos índices como na Nova República. As dificuldades para se alugar uma casa./ Luís Nassif



A audácia da Nova República na manipulação dos índices

O ano de 1986 seguramente entrará para o registro da estatística nacional como aquele em que mais se manipularam índices na história deste país. O governo conseguiu superar, em audácia, as manipulações engendradas pelo ex-ministro Delfim Netto, em 1973, e suas tímidas (em comparação com o quadro atual) tentativas de manipular em 1983.

Em fins de 1985, o governo introduzia a primeira alteração, substituindo o Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC), que mede as despesas de famílias com renda de até 6 salários mínimos, pelo Índice de Preços ao Consumidor Ampliado (IPCA), que mede despesas de famílias com renda de 6 a 30 salários mínimos.

Naquele momento, a inflação estava sendo basicamente pressionada pelos preços agrícolas — que têm um peso maior na composição de despesas de famílias de baixa renda. Com a mudança, o governo tencionava reduzir os índices, em detrimento de quem ganhava menos. O IPCA passou a servir de referência para todos os preços da economia.

A mudança acabou se revelando um tiro na água. A mudança do cruzado coincidiu com o fim das pressões dos preços agrícolas. E o IPCA acabou aumentando mais do que o INPC.

Em julho ocorreu a primeira tentativa clara de

manipulação do governo, ao tentar obrigar a Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (FIBGE) a expurgar os efeitos do depósito compulsório sobre os índices. O grau de audácia foi tão acentuado que o governo, além de não pretender considerar o compulsório nos reajustes, ainda exigia que fosse apagado dos índices. A reação da opinião pública impediu a consumação da medida.

Agora, com o "choque paradoxo" do final do ano, sobreveio uma nova tentativa de manipulação. A pretexto de proteger as camadas de baixa renda, o governo planejou uma nova troca do IPCA pelo INPC. A troca seria apenas a desculpa para que se expurgassem do índice todos os aumentos decretados em 21 de novembro. A manobra foi mais uma vez desarmada e, agora, o governo se vê com um índice que, nos próximos meses, deverá crescer acima do IPCA, em virtude da nova onda de pressões dos preços agrícolas. Aí, provavelmente, o governo tentará alterar novamente os índices.

Perspectivas para 87

Para 1987, essa questão tem de ser resolvida de uma vez por todas. A primeira providência será outorgar uma efetiva autonomia à FIBGE e poderes de veto ao Conselho de Representantes da Sociedade Civil — hoje cumprindo funções meramente decorativas no

órgão. Caso sobrevenha a reindexação da economia, não se poderá criar dois indexadores distintos, um para o capital, outro para o salário. O indexador terá que ser único e transparente.

Ao mesmo tempo, o Poder Executivo deve ser limitado em seu poder, hoje absoluto, de dispor sobre índices e sobre a renda dos diversos segmentos sociais. Até agora, o governo sempre utilizou esses mecanismos autoritários com o argumento de que necessitava de flexibilização e de menos interferência política, para viabilizar o gerenciamento do país. Teve tudo isto nas últimas décadas, e falhou. Não há mais razões de ordem técnica para legitimar esse procedimento arbitrário.

Nos novos tempos de Constituinte, é de se desejar uma menor interferência do Estado nas questões econômicas. Por isso mesmo, o governo deverá liberalizar os mecanismos de negociação e organização sindical e intervir menos nas relações trabalhistas. Mas é evidente que, num processo inflacionário acelerado, como o que se avizinha, somado à queda da atividade econômica, não há como deixar por conta do mercado os acordos trabalhistas e os contratos em geral. Por isso mesmo, é necessário que a Constituinte fixe regras de indexação que, ao menos, impeçam transferências bruscas de riqueza entre setores, com a aceleração da inflação.

Aluguel residencial

Para quem não possui uma casa própria e precisa residir em imóveis alugados, 1986 foi um ano difícil. Em fevereiro, o Plano Cruzado beneficiou aqueles que já tinham um contrato de locação, uma vez que o valor congelado do aluguel em cruzados foi calculado com base na média dos valores pagos nos últimos seis meses (quando o reajuste era semestral), ou nos últimos 12 meses (quando era anual).

O mesmo não aconteceu com aqueles que, durante o ano, procuraram um imóvel para alugar. A falta de imóveis residenciais para a classe média, disponíveis para locação, elevou os preços dos aluguéis iniciais a níveis exorbitantes, fazendo com que muita gente baixasse seu nível de moradia ou fosse obrigado a morar com parentes e amigos.

Esse mesmo aumento fez com que os proprietários começassem a pressionar seus inquilinos para que desocupassem os imóveis ou fizessem um novo contrato, com reajuste superior ao oficial. Caso os locatários não concordassem, ameaçavam vender o imóvel, pedir para uso próprio ou usar qualquer outro motivo que se enquadrasse na lei do inquilinato para mover uma ação de despejo.

O número de denúncias de inquilinos aos órgãos de fiscalização foi tão grande que, em setembro, o governo anunciou um novo decreto, suspendendo a execução das ações de despejo até março de 1987. Foi, na realidade, um verdadeiro "presente de grego" para os inquilinos.

Como *Dinheiro Vivo* alertou na época, a nova lei manteve abertas praticamente todas as portas que a lei do inquilinato possui para que os proprietários possam despejar seus inquilinos. Apenas duas foram fechadas: quando o imóvel for solicitado para residência de ascendentes e descendentes e para uso próprio, caso possuísse outro imóvel no mesmo local.

Mas o pior de tudo é que a lei não impediu a ação e seu julgamento, mas apenas suspendeu até 1º de março a execução da sentença. Com relação à revisional (direito que o proprietário tem de, a cada cinco anos, reajustar o aluguel de acordo com os valores de mercado), a situação ficou ainda mais grave.

Acontece que, nesses processos, o inquilino passa a dever o valor do novo aluguel, estipulado pelo juiz, a partir do momento em que a ação teve início. Perdendo a causa, ele terá que pagar a diferença anterior.

Assim, tanto as revisionais que foram concedidas e não cumpridas (ou adiadas), quanto as sentenças de despejo que foram suspensas deverão começar a ser executadas em 1º de março, quando termina a validade da lei. E caso o governo não altere a legislação anterior, esse poderá passar a ser conhecido como "dia nacional do despejo".

Já no finalzinho do ano, em novembro, o governo alterou os prazos contratuais dos imóveis disponíveis para locação, através do decreto 2.290. A partir daí, todos os contratos só podem conter cláusula de reajuste com periodicidade acima de 12 meses. Ou seja, extinguiram-se a semestralidade e a trimestralidade.

Além disso, o decreto autorizou que as partes — locador e locatário — escolhessem livremente o índice de reajuste, desde que ele esteja entre aqueles considerados setoriais e ligados a preços ou custos. Mas esses índices só serão utilizados se, em março, o governo não decretar um procedimento diferente. E, ao que tudo indica, a tendência do governo parece ser a de fixar a OTN como índice de reajuste dos aluguéis.

Quanto aos contratos antigos, especialistas consultados pela seção afirmaram que o reajuste será efetuado com base na variação das OTNs, que por sua vez voltaram a ser calculadas com base na variação do INPC. Isso significa que, em 1º de março, os contratos serão reajustados com base na variação das OTNs, ou de outro índice, se o governo assim determinar.

Para quem paga aluguel, não importa como será a composição da OTN, pois o reajuste deverá ser feito da seguinte forma: de 1º de março passado até 23 de novembro (data do decreto), aplica-se o IPC, e de 24 de novembro a 28 de fevereiro, data oficial do fim do congelamento de preços, a variação das LBCs.

Moradia, um sonho à espera de um plano

Quais seriam as alternativas para solucionar ou minimizar a crise habitacional que o país atravessa, com uma enorme carência de imóveis para as classes média e baixa, tanto para compra quanto para locação?

Inicialmente, o governo precisaria elaborar um "plano habitacional" amplo e sério, que abordasse todos os aspectos da questão, coisa que nunca aconteceu no Brasil. É preciso resolver o problema de moradia da população, tanto em nível de aquisição da casa própria quanto em nível de locação.

Sempre que se fala em diminuir o déficit habitacional, o governo refere-se à aquisição da casa própria e esquece que residir em imóvel alugado é uma alternativa importante que merece ser estudada mais atentamente, tanto do lado do proprietário quanto do inquilino. Vale lembrar que desde 1983 o locador vem sendo penalizado por legislações paternalistas, que beneficiam unicamente os inquilinos, o que resultou num completo desinteresse dos investidores pelo setor.

Fica claro que, diante da carência de imóveis para locação existentes, o governo não pode e não deve liberar os reajustes dos aluguéis. Por outro lado, o índice de reajuste a ser fixado deveria acompanhar o dos salários, para não prejudicar os inquilinos. Mas não deveria ser inferior a ele, para não prejudicar os proprietários.

Uma segunda sugestão seria a criação de uma linha de crédito específica para aqueles que se interessam em investir em imóveis para locação. Ou um financiamento específico para inquilinos que residam em imóveis que sejam colocados à venda.

A Lei do Inquilinato prevê que o inquilino tem sempre prioridade de opção de compra, caso o imóvel no qual reside seja posto à venda. Apenas após uma declaração sua de que não está interessado no negócio é que o proprietário pode vendê-lo para terceiros. Essa linha de crédito certamente faria com que muitos inquilinos adquirissem os imóveis nos quais residem.

Reforma Urbana

Mais de 70% da população brasileira vivem nas cidades e, até o momento, não existe uma política federal para o desenvolvimento urbano. E é isso o que pretende a reforma urbana, para a qual já existe um anteprojeto e pelo menos dois substitutos.

Tanto o anteprojeto como os substitutos tratam, entre outras coisas, do direito de preempção por dez anos, ou seja, as prefeituras têm preferência na aquisição de imóveis (projetos, terrenos etc) em áreas de interesse para o desenvolvimento de projetos sociais. As prefeituras também poderiam forçar a ocupação de uma área vazia, determinando os prazos e as condições. Se o proprietário não tiver como executar a obra, a mesma seria transferida para terceiros por um determinado tempo.

De acordo com o anteprojeto de reforma urbana, os proprietários ficariam sujeitos ainda ao imposto progressivo e à contribuição de melhorias. Mas as modificações não param aí. O projeto altera o usucapião simples, permitindo o uso da terra durante o período em que sua posse não for reclamada pelo proprietário.

Mas a principal mudança da reforma urbana diz respeito à regularização fundiária das favelas e cortiços (há propostas de transformá-las em condomínios) e a criação do Conselho Consultivo Nacional de Política Urbana, que seria composto apenas de representantes da sociedade civil.

O importante é lembrar que há mais de dez anos se discute a reforma urbana a nível federal e até hoje nada aconteceu de concreto. Daí a importância que o debate pode assumir na Assembleia Constituinte. Para muitos, a reforma urbana nada mais será que a criação de instrumental jurídico para regular o uso da propriedade. Para outros, a reforma é mais abrangente e a discussão na Constituinte deve girar em torno da questão da propriedade da terra e da gestão da cidade.

Entre as muitas sugestões para serem discutidas na Constituinte, encontram-se o conceito de justa e prévia indenização com dinheiro. O que se sugere é que as desapropriações possam ser efetuadas com pagamento de títulos da dívida pública, ou o desconto da valorização decorrente do investimento de urbanização realizado pelos poderes públicos, possibilidade de expropriação de bens imóveis sem pagamento de indenização nos casos de crimes contra a economia popular, como os loteamentos clandestinos.

Além disso, discutir a ampliação dos poderes municipais, para que o município possa efetivamente influir nos destinos das áreas consideradas rurais. Somente assim o município terá instrumentos legais para garantir e controlar suas reservas de proteção ambiental. Além da questão da terra, há ainda a questão da produção de habitações.

A Constituição defende a tese da função social da terra. Entretanto, não discrimina claramente o que é a função social da terra. No campo, a questão da terra é mais clara, enquanto que na cidade, o índice de especulação é muito alto.

As constituições brasileiras foram elaboradas sem levar em conta a população urbana. Hoje, mais do que nunca, essa população vive nas cidades (um terço da população vive nas áreas metropolitanas). Toda a discussão sobre a reforma urbana, com itens bastante específicos, passa por uma discussão mais abrangente, que é a autonomia dos municípios e dos Estados.

Sem reforma tributária, onde os recursos gerados nos municípios e Estados, além de uma melhor distribuição da renda arrecadada pelo governo federal, a autonomia certamente não virá. Isso significa que a criação de instrumentos jurídicos para a reforma urbana de nada adiantará, se não houver recursos para executar essa reforma.

Condomínio

A Lei do Condomínio (nº 4.591/64), já com 22 anos sem qualquer modificação, rege as relações entre os condôminos, ou seja, os proprietários. Essa lei simplesmente ignora a existência do inquilino e, no entanto, na maioria das vezes é ele quem mora no imóvel. Esse fato impede que o inquilino possa fiscalizar melhor seus direitos.

A participação do inquilino nas assembleias só é possível mediante uma procuração do proprietário, dando-lhe autorização para votar. São nessas assembleias onde os condôminos decidem a previsão orçamentária, entre outras coisas. Como se sabe, é o inquilino quem paga as despesas ordinárias — aquelas referentes a áreas e serviços comuns dos quais se utiliza em conjunto com os outros. Como ele não participa das assembleias, muitas vezes são incluídas em suas contas as despesas extraordinárias, de competência do proprietário, pois são aquelas que valorizam o imóvel e geralmente permanecem no prédio. Por exemplo, grades no jardim, porteiro eletrônico.

Mas as dúvidas do inquilino não param por aí. Frequentemente, ele não sabe a quem o condomínio deve prestar contas de suas despesas e se tem direito a essa prestação de contas. Em primeiro lugar, ele solicita a prestação de contas ao proprietário. Caso esse se negue, ele pode ingressar na Justiça para obtê-la.

Se o imóvel tiver uma administradora, esta deve fornecer ao síndico uma prestação de contas mensal. O síndico deve submetê-la ao Conselho Consultivo eleito pelos condôminos. Cabe ainda ao síndico autorizar a administradora a enviar um demonstrativo das despesas aos condôminos. Caso ela se negue a fornecê-la, o proprietário pode ingressar na Justiça.

Atraso de pagamento

A questão do atraso no pagamento interessa tanto ao condômino quanto ao inquilino. A lei permite que se cobrem juros e multas por atraso no pagamento do condomínio, de acordo com o estabelecido pela convenção de cada prédio. Os juros de mora não podem ser superiores a 1% ao mês e a multa a 20% sobre o valor do débito. Se o atraso for de mais de seis meses, pode-se cobrar correção monetária. Quando é o proprietário do imóvel que deixa de pagar, o condomínio pode ingressar na Justiça para efetuar a cobrança. Se for o inquilino, poderá sofrer até uma ação de despejo.

Os vazamentos são outra grande preocupação e dúvida em um condomínio. Quando está localizado no ramal (ligação de água específica de cada apartamento), a responsabilidade é do condômino (proprietário ou inquilino, se for o caso). Mas se for proveniente da coluna mestra (tubo de descida da água que serve ao prédio), ou de abastecimento da caixa d'água, a responsabilidade é do condomínio, ou seja, faz-se o conserto e todos pagam.

Em todos esses casos, o inquilino pode levar a pior devido à sua impossibilidade legal de participar das assembleias, a não ser que tenha uma procuração do proprietário. Em geral, os proprietários não fornecem essa procuração e o inquilino fica à mercê da administradora ou do síndico.

A solução, proposta por técnicos do Procon (Grupo Executivo de Proteção ao Consumidor), é de que o contrato de locação contenha a procuração autorizando o inquilino a participar e ter direito a voto. Está aí uma ótima bandeira política para a Constituinte.



Aluguel Comercial

A fórmula de conversão dos aluguéis comerciais e industriais, de cruzados para cruzados, deu muito o que falar no primeiro semestre do ano passado. Sua primeira versão, no decreto-lei 2.283, artigo 9º, colidia frontalmente com os princípios do Plano Cruzado e deixava os inquilinos em má situação.

Ao contrário do que ocorreu com os aluguéis residenciais e os salários, que foram convertidos pela média dos últimos seis ou doze meses, dependendo da periodicidade dos reajustes, os aluguéis comerciais eram convertidos pelo seu valor de pico. É como se os contratos recebessem um reajuste em 28 de fevereiro e, depois, continuassem sofrendo correção monetária mensal.

Como *Dinheiro Vivo* denunciou na época, essa distorção foi provocada por um texto do decreto, mal redigido pelo consultor-geral da República, e por suas declarações posteriores, que colidiam frontalmente com o espírito do Plano Cruzado.

Após a denúncia, a equipe econômica do governo decidiu corrigir o erro, através de um decreto que regulamentava a matéria.

O primeiro decreto falava em conversão *pro rata*. O conceito da palavra *pro rata* colidia, em tudo, com o conceito do cálculo pela média. Entretanto, no decreto regulamentador, apareceu a palavra *pro rata tempore*, que nada mais era do que corrigir os valores de acordo com determinados fatores que constavam de uma tabela em anexo.

Ocorre que, na prática, a aplicação desses fatores significou a conversão dos aluguéis comerciais e industriais pela média, como deveria ter sido desde o princípio, mas levou-se 54 dias para batizar-se essa conversão de *pro rata*, para adequar a regulamentação ao decreto. Esse malabarismo contribuiu para aumentar o crédito em relação aos aspectos jurídicos do Cruzado.

Mas qual foi a artimanha usada para que a regulamentação estipulasse um cálculo pela média, se o decreto fala expressamente em cálculo *pro rata*? Simples, batizou-se a média de *pro rata* e revogaram-se as disposições em contrário. Usando uma comparação que a seção fez na época: foi como se um juiz condenasse José pelos crimes de João e, alertado para o fato, decretasse que, a partir daquele momento, José passaria a se chamar João, revogando as disposições em contrário.

Finalmente, no final de setembro, os aluguéis comerciais foram incluídos no decreto que suspendeu as ações de despejo até 1º de março próximo (ler aluguel residencial), à exceção daqueles regidos pela lei de luvas, ou seja, aqueles inquilinos com contratos de cinco anos de prazo, permanentemente renovados, pagando aluguéis cujos valores são definidos através de perícia judicial. Essa lei pressupõe que, quando o comerciante desenvolve o "ponto comercial" (propriedade material), ele pode significar um patrimônio muitas vezes mais valioso que o próprio prédio onde funciona.